

新 / 世 / 纪 / 会 / 计 / 丛 / 书

资产评估

——ZICHAN PINGGU

龚菊明 编著



苏州大学出版社

资 产 评 估

苏州大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/龚菊明编著. —苏州: 苏州大学出版社,
2004. 11

(新世纪会计丛书)

ISBN 7-81090-402-7

I. 资… II. 龚… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 113761 号

资产评估

龚菊明 编著

责任编辑 张 凝

苏州大学出版社出版发行

(地址: 苏州市干将东路 200 号 邮编: 215021)

常熟高专印刷厂印装

(地址: 常熟市元和路 98 号 邮编: 215500)

开本 850mm×1168mm 1/32 印张 14 字数 363 千

2004 年 11 月第 1 版 2004 年 11 月第 1 次印刷

ISBN 7-81090-402-7/F·31(课) 定价: 22.00 元

苏州大学版图书若有印装错误, 本社负责调换

苏州大学出版社营销部 电话: 0512-67258835

前 言

近年来,随着社会主义市场经济的深入发展和中国加入WTO,我国的资产评估业发展迅速,在产权转让、企业重组、资产流动、维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益等方面发挥了不可替代的作用,已经成为我国经济发展中不可缺少的基础性中介服务行业。

培养高素质的资产评估专业人员是我国资产评估行业健康发展的重要前提,也是对高等教育提出的新要求。了解和掌握资产评估理论和法规知识,不仅是资产评估从业人员的必备条件,而且也是与从事资产评估相关的其他经济行业人员应具备的重要条件。例如,生产要素市场、产权市场、房地产市场以及证券市场等行业的从业人员,就必须熟悉和掌握资产评估的有关理论和法规政策。只有这样,才能更好地开展本行业业务。为了适应这种新形势的要求,满足高等财经类专业教学的需要和相关人员从事资产评估具体实务操作的需要,作者编著了本书。

本书主要阐述了资产评估的基本原理、基本方法,并针对不同类型的资产,详细说明了其评估特点、评估要领和注意事项。本书内容广泛详尽,包括了各类资产的评估及某类资产评估中不同方法的应用。本书在详细阐明资产评估理论的基础上,十分注重资产评估业务的实际应用性和可操作性。通过对一般性和典型性实际评估事例的分析,帮助读者掌握和提高资产评估的理论和实际操作技能。本书在对资产评估理论、评估方法的介绍中除了力求

文字表述通俗易懂外,还十分注重对理论作必要的解释,以便消除读者的阅读障碍;同时,本书通过对例题的解答和图表的演示,解释资产评估理论的难点和计算公式。这些安排都有助于读者掌握资产评估理论,提高阅读兴趣。全书共分十章,包括总论、资产评估的基本方法、机器设备评估、土地使用权评估、房地产评估、无形资产评估、长期投资评估、流动资产评估、企业整体资产评估、资产评估报告等内容。

本书可作为高等院校财经类专业的教学用书,也适合于准备从事资产评估的相关人员和其他需要了解资产评估基本知识的人士自学之用。

本书在编写过程中参考了近年来出版发行的有关书籍和文章,在此对各位作者表示感谢。

资产评估是一门新兴学科,有许多理论和实际应用问题尚处在不断探索和发展中,且限于编著者的水平,书中难免存在不当之处,敬请广大读者批评指正。

编著者

2004年7月于苏州

目 录

第一章 总 论.....	(1)
第一节 资产评估的涵义.....	(1)
第二节 资产评估的主体和客体	(16)
第三节 资产评估的目的和价值类型	(22)
第四节 资产评估的假设和原则	(30)
第五节 资产评估的程序和方法	(35)
思考题	(37)
第二章 资产评估的基本方法	(38)
第一节 市场法	(38)
第二节 收益法	(46)
第三节 成本法	(53)
第四节 资产评估方法的比较与选择	(67)
思考题	(72)
练习题	(72)
第三章 机器设备评估	(73)
第一节 机器设备评估概述	(73)
第二节 成本法在机器设备评估中的运用	(83)
第三节 市场法在机器设备评估中的运用.....	(114)

第四节	收益法在机器设备评估中的运用·····	(120)
思考题	·····	(122)
练习题	·····	(122)
第四章	土地使用权评估·····	(125)
第一节	土地使用权评估概述·····	(125)
第二节	土地使用权评估的市场法·····	(145)
第三节	土地使用权评估的收益法·····	(157)
第四节	土地使用权评估的成本法·····	(166)
第五节	土地使用权评估的剩余法·····	(174)
第六节	基准地价修正系数法·····	(182)
第七节	土地使用权评估的路线价法·····	(185)
思考题	·····	(192)
练习题	·····	(192)
第五章	房地产评估·····	(194)
第一节	房地产评估概述·····	(194)
第二节	房地产评估的收益法·····	(212)
第三节	房地产评估的成本法·····	(217)
第四节	房地产评估的市场法·····	(227)
第五节	在建工程评估·····	(230)
思考题	·····	(233)
练习题	·····	(233)
第六章	无形资产评估·····	(235)
第一节	无形资产评估概述·····	(235)
第二节	无形资产评估的基本方法·····	(242)
第三节	专利权和非专利技术评估·····	(262)

第四节 商标权评估.....	(276)
思考题.....	(283)
练习题.....	(283)
第七章 长期投资评估.....	(285)
第一节 长期投资评估概述.....	(285)
第二节 长期债权投资的评估.....	(288)
第三节 长期股权投资的评估.....	(292)
第四节 其他资产的评估.....	(302)
思考题.....	(304)
练习题.....	(305)
第八章 流动资产评估.....	(307)
第一节 流动资产评估概述.....	(307)
第二节 实物类流动资产的评估.....	(313)
第三节 债权类及货币类流动资产的评估.....	(326)
思考题.....	(334)
练习题.....	(334)
第九章 企业整体资产评估.....	(337)
第一节 企业整体资产评估概述.....	(337)
第二节 企业整体资产评估中的收益法.....	(347)
第三节 企业整体资产评估中的其他方法.....	(358)
第四节 商誉的评估.....	(363)
思考题.....	(368)
练习题.....	(369)

第十章 资产评估报告·····	(371)
第一节 资产评估报告概述·····	(371)
第二节 资产评估报告的基本内容·····	(375)
第三节 资产评估报告书的编制方法·····	(383)
第四节 资产评估报告书的应用·····	(397)
思考题·····	(401)
附 录 复利系数公式和复利系数表·····	(402)

第一章 总 论

第一节 资产评估的涵义

一、资产评估的产生和发展

资产评估是商品经济发展到一定阶段的产物。人类社会最初发生在原始公社氏族之间的产品交换,不需要进行资产评估。当人类社会的劳动成果从物物交换转变为以货币为媒介的交换时,便产生了商品经济。商品经济在把生产条件和生产成果共同纳入其约束,并以市场规则建立人们之间的社会联系时,就产生了资产评估的客观需要。例如,土地本来不是商品,但当它按商品经济机制实现流动,由承租者支付给土地所有者一定报酬以取得土地使用权时,就无疑提高了土地的生产率。确定应支付给土地所有者的报酬正是典型的资产评估问题。又如,企业主放弃对企业的所有权,作价转让给其他企业主,因作价涉及企业所有生产条件的组合,并表现为一般商品价格问题,因而也要进行资产评估。

商品经济机制进入到生产条件的配置领域,便产生了资产评估的需要。但是,资产评估并没有立刻成为社会分工中的一个专业性行业。因为,最初资产作价的需要并不普遍,作价技术与一般商品作价及其会计核算相比,也没有更多的复杂性,是当事人自己就可以解决的。资产评估成为社会分工中的一个专业性行业,是现代市场经济的产物。随着现代市场经济的发展,生产要素流动、

组合的市场化程度日益提高,大大发展了资产业务。从资产所有权的组合、变动来看,不同所有者的合资、合作和联营,企业的兼并、合并和分设,企业的租赁、出售以及股份制的实行等,使资产流动日趋社会化;从资金流动的角度看,融资租赁、抵押贷款、发行债券等普遍发展,使资产业务与信用紧密结合;从生产要素的再生产角度看,它不仅仅是生产要素的购置并按历史成本收回的过程,而且需要考虑由物价变动与无形损耗所导致的重置成本的变化,同时还需考虑财产保险的问题。此外,不动产的买卖、租赁和企业的破产、清算等也进一步拓宽了资产业务。资产业务的社会化、多样化、普遍化对资产评估的技术与法规提出了较高的要求,从而使资产评估得到了相对独立的发展,成为一个不同于财务会计的专门行业。

资产评估作为一种有组织、有理论指导的专业服务活动起始于 19 世纪中后期,20 世纪 40 年代以后在世界各国得到较大发展。20 世纪 70 年代以来,世界各国的资产评估活动开始趋于规范化和国际化。

中国的资产评估是在改革开放和建设社会主义市场经济的过程中兴起的。它首先是从维护国有资产,加强国有资产管理起步的。改革开放以后,国有企业对外合资合作、承包租赁、兼并破产等产权变动行为日益增多,为确定合理的产权转让价格,维护所有者的合法权益,防止国有资产流失,20 世纪 80 年代末期国有资产评估活动开始在我国兴起。1989 年,国家国有资产管理局颁发了《关于国有资产产权变化时必须进行资产评估的若干暂行规定》。1990 年,国家国有资产管理局批准组建了资产评估中心,负责全国的国有资产评估工作。1991 年 11 月,国务院颁布了国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》。该项法规是我国国有资产评估制度基本形成的重要标志。在以后若干年间,中国的资产评估事业得到了迅速的发展,无论是从业人员,还是评估项目,抑或是

评估的范围都迅速扩大。1993年12月,中国资产评估协会正式成立,它表明中国资产评估行业已逐步从政府直接管理向行业自律管理过渡,评估对象也已由国有资产向各类所有制性质的资产扩展。1995年3月,中国资产评估协会代表中国评估行业加入了国际评估准则委员会,标志着中国资产评估活动已汇入国际资产评估活动之中,中国的资产评估行业管理组织已开始与国际评估组织接轨。1995年5月,我国建立了注册资产评估师制度,全国现已有注册资产评估师2万多人,从业人员6万多人,评估机构3000多家。仅1996年我国确认的国有资产评估项目就达5万多项,评估资产价值7700多亿元。可以认为,中国资产评估行业已初具规模。中国资产评估行业虽然起步较晚,但发展速度是空前的。迅速发展的资产评估事业,在体制改革和对外开放中维护了包括国有资产产权主体在内的各产权主体的利益,促进了我国市场经济的发展,同时也得到了国际评估界的重视和认可。在1999年北京国际评估准则委员会年会上,中国成为国际评估准则委员会常务理事国。我国已经初步建立起一个具有中国特色、适应社会主义市场经济并与国际接轨的资产评估行业。2000年,根据国务院清理整顿经济鉴证类中介机构的精神,原中国资产评估协会与中国注册会计师协会合并,由合并后的中国注册会计师协会行使我国注册会计师行业、资产评估行业的管理职能。

我国资产评估行业的中国特色主要体现在以下几方面:第一,我国正处在经济转轨时期,政府在资产评估行业发展中发挥着重要作用,如政府颁布有关行政法规,规范国有资产的评估及其管理活动;第二,受市场发育程度的局限,以及信息传输方面的限制,在评估技术运用方面过多地依靠成本法;第三,企业价值评估在整个资产评估中的比重较大。中国资产评估行业的特点是与中国目前的国情相适应的,当然它也会随着国情的变化而改变。

2001年9月1日,《资产评估准则——无形资产》颁布并实

施。它是我国资产评估的第一个具体的执业准则,它的颁布与实施标志着我国的资产评估又向规范化与法制化方向迈出了重要的一步。2004年2月25日颁布并实施的《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》,都标志着我国资产评估执业标准体系系统工程正有条不紊地建立与完善。

现代意义上的资产评估活动在我国虽然只有十多年的历史,但它已经是蓬勃发展中的社会主义市场经济不可或缺的组成部分。随着市场经济的深化,个人、家庭、民营企业、乡镇企业、集体企业、三资企业等在资产规模扩大的同时,也为资产通过市场重组创造了条件。财产保险、担保、财产纳税等资产业务正呈现出迅速发展的态势。所有这些都将对资产评估行业产生深刻的影响。

资产评估行业已经成为我国发展社会主义市场经济、实现改革开放不可缺少的基础性中介服务行业,扮演着推动经济发展和社会进步的角色。随着我国加入WTO,我国的资产评估行业一方面要借鉴、学习国际资产评估的先进理念和经验,另一方面,我国的资产评估实践和经验也会对发展中国家的资产评估,特别是经济转型国家的资产评估具有借鉴价值,而且能够推动国际资产评估活动和事业的发展。

二、资产评估的概念

资产评估是市场经济的产物,其业务涉及产权转让、企业重组、破产清算、资产抵押、资产纳税等经济行为。经过一百多年的发展,资产评估已成为一个在现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业。要准确把握资产评估的定义,应首先把握与之相关的若干概念和术语。

(一) 资产

有关资产的概念,从不同的角度可以下不同的定义。在会计学中,资产被表述为由过去的交易、事项形成并由企业拥有或控

制、预期会给企业带来经济利益的资源；在经济学中，资产被表述为资本或财富；在法学中，资产则被表述为财产权利。作为资产评估对象的资产概念有其特定的内容和界定方式。

为了在资产评估中正确地确认作为评估对象的资产，可以概括出如下五项基本准则。任何一项经济资源只有同时具备五项条件，才能被确认为资产评估对象意义上的资产。

1. 现实性

被评估的经济资源必须是现实的、在评估前业已存在的。现实性的含义是：（1）经济资源的存在是业已发生的经济活动的结果，其实在性只有在当前和今后才能被证实、才能进行评估。（2）曾经确实存在过的经济资源，如果现在已经消失，就不再具备现实性，因而不能成为评估对象。（3）现已存在，将来继续发挥作用，但可能改变存在状况的经济资源，也不具备现实性，不能作为现实状态的资产而加以评估。

2. 控制性

经济资源的控制权归属于特定行为主体。控制权意味着对资产有支配权、使用权和收益分享权。经济资源的控制权表明了资产评估对象的概念边界。但是，控制权是受到严格界定的，控制权要强调其实际意义。比如，企业的代销商品、代管物资、受托加工材料等，尽管企业负有管理责任，并且可能因之受益，但只要企业没有获得对这类资产的实际控制权，就不能作为资产评估的对象。

3. 有效性

对被评估资产自然属性的判别应视其是否具有有效性，没有效用的不能列为评估对象，有效用的才可列为评估对象。资产的有效性是指经济资源服务于特定行为主体的经济过程的自然属性，即服务于其价值形成和使用价值形成的过程。有效性与盈利性不是一个概念。盈利性并不是有效性的前提，有效性也不意味着一定能盈利。虽有效用但由于各种原因暂时闲置，或虽使用但暂时不能形成

盈利的生产设备,依然是资产,依然能够作为资产评估的对象。

4. 稀缺性

被评估资产的社会属性是稀缺性。市场经济中的经济资源具有商品化的意味,经济资源无论是否以商品形态存在,无论是否具有价值,在其配置过程中都采用价格形式。稀缺性本身并不存在和产生价值,但由于稀缺,经济主体要获得其控制权就必须付出代价,付出代价才具有价格形式,经济资源才能成为资产。

5. 合法性

被评估资产的法律属性是受经济主体控制的、受法律保护的、能合法受益的经济资源。凡是不能受到法律保护的经济资源,尽管是被现实控制的,也不能作为资产评估对象加以确认。

(二) 评估

对评估概念的认识应该把握以下要点:(1) 评估是价值认识和判断的思维过程;(2) 价值判断是评估的一种表现形式,评估与选择密切相关,选择是评估的外化;(3) 评估是先将需要评价的资产排列出价值序列等级,然后确定其在评价序列中的特定位置的思维过程;(4) 评估的原则是经济原则,也就是代价最小原则,或者机会成本最小原则;(5) 评估中的价值是根据机会成本衡量的;(6) 评估中的机会成本是预估机会成本,而不是现实机会成本;(7) 机会成本的衡量尺度是需求,这种需求是在供给与需求规律、效用递减规律和报酬递减规律综合作用下的需求;(8) 评估的最终基础不是“至善”、“最佳”,而是“经济”,人们总是把那些机会成本最小的资产评估为最具有价值或价值最大的资产。

基于以上认识,资产评估中的评估概念应表述为:评估是指专业人士根据所掌握的数据资料,对资产价值进行定性、定量的说明和评价的活动;也就是说评估是服务于资产市场交易的价值判断的中介服务行为,是对被评估资产的价值依预估机会成本的大小排列顺序,并进行选择判断,进而确定资产在特定时空条件下的合

理价值的思维过程。

评估实际上是对影响资产价值的因素及其变化规律进行的专业分析,这种分析一是要尽可能搜集与评估相关的各种信息,做到持之有据;二是要求评估人员坚持实事求是的认识路线,具有去粗取精、去伪存真的分析能力,能做到言之有理;三是评估人员和评估机构应对其作出的专业判断承担相应的责任。

(三) 价格和价值

价格是指在特定的交易行为中,特定的买方和卖方对商品或服务的交换价值的认可,以及提供或支付的货币数额。价格是一个历史数据或事实,是特定的交易行为中特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额。

这里的价值属于交换价值范畴,它反映了可供交易的商品、服务与其买方和卖方之间的货币数量关系。资产评估中的价值不是一个历史数据或事实,而只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值的估计。

资产评估是对资产在价值形态上的评估。严格地说,应是对资产价值的货币表现,即资产的现时价格的评估,是评估主体按照特定目的,遵循法定的标准和程序,运用科学的方法,以统一的货币为单位,对被评估对象的现时价值进行的评定和估算。为了便于对评估价值的理解,我们可以从以下方面对评估价值加以认识。

1. 评估的价值是交易价值

从某种意义上讲,被评估资产的价值是效用价值,是从“有用即值钱”角度去探究资产值多少钱。评估价值从表面上看是评估机构的从业人员判定、估算的价值,但资产价值的真实体现是产权交易发生时的交易价值,而交易价值的最终判定者是交易双方当事人。成功和正确的资产价值估定是交易双方当事人都认为合理并被认同的价值,因而资产评估人员也应从交易双方当事人角度考虑资产价值问题。交易双方当事人面对被交易资产,大体上是

从三个方面来判定其价值的：(1) 从收益角度来判断，考虑被交易资产能为购买者创造多少未来的收益；(2) 从成本角度来判断，考虑重新购置该项资产需要支付多大金额的费用；(3) 从市场角度来判断，考虑从市场上获得同类资产所需支付的价格。当交易双方基于上述考虑而取得一致的资产价值认识时，直接的交易即可达成；当交易双方有交易的愿望，但限于双方不同的立场或因不具备专业知识、不了解足够的信息等原因而对被交易资产的价值认识不一致时，就会聘请作为中介服务行业的资产评估机构为其提出一种估价意见。此时，资产评估人员对待被交易资产的估价实际上也是从上述三种角度，或者说三种途径来进行的。

概括地说，资产评估价值是评估中介机构依据可资利用的有关资产市场价值资料所作的资产市场价值的推断。资产市场的交易价格是指资产在交易过程中，由买卖双方所确定的资产的成交价格。资产评估的目的是为评估委托方提供资产的底价，资产市场交易的具体价格则最终由买卖双方经过讨价还价来确定。资产评估价值准确与否要由市场交易价来评价。资产评估价值与资产市场交易价值完全相同，是对资产评估质量的最高肯定。实际上这种相同是很少见的，评估中介机构要做的是如何使资产评估价值与其市场交易价格更接近，或者努力将它们之间的差异控制在一个比较合理的可以允许的范围内。

2. 评估的价值是市场价值

从某种意义上说，被评估的资产价值的真正意义是其作为市场价值的货币表现。因为：

(1) 资产价值评估的依据来源于市场，具有现实的或潜在的接受市场检验的特征。对进入市场交易的资产来说，其评估价值的验证是直接的。对未进入市场交易的资产进行评估，也要确定其市场价值，这样才较为合理、可信。这时的评估可以称为“模拟市场条件的评估”。